

전주지방법원 2024. 10. 23 선고 2022가단15375 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 윤철호

피고B

소송대리인 법무법인 호민

담당변호사 곽지연, 임성현, 최규일, 허민우

변론 종결2024. 9. 11.

판결 선고2024. 10. 23.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별기 기재 부동산에 관하여 2018. 8. 6. 체결된 매매예약 및 2019. 5. 21. 체결된 대물변제계약을 각 109,457,078원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 109,457,078원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일의 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 사이의 연대보증계약 체결

1) 원고 등 4인과 피고 주식회사 D(이하 'D'라 한다), C 등 3인 사이에 2016. 7. 19. '원고 등 4인이 D에게 총 400,000,000원을 변제기 2017. 3. 31.까지, 이자 또는 지연이자 연 15%로 정하여 대여하고, C 등 3인이 연대보증을 한다'는 내용의 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)가 작성되었다.

2) 이 사건 공정증서에 포함된 합의이행약정서에는 아래와 같은 약정 내용이 기재되어 있다. 원고는 2016. 7. 22. 이 사건 공정증서 상의 대여금 400,000,000원 중 원고가 대여하기로 약정한 금액인 200,000,000원(이하 '이 사건 대여금'이라 한다)을 위 공정증서의 연대보증인인 피고 C의 계좌로 송금하였다.

○ 이천시 E 등의 대지에 오피스텔 및 도시형생활주택을 신축하는 공사의 시행사가 D로 변경되었고, 원고 등 4인은 수분양자로서 분양권 5세대에 상당한 4억 원을 분양자인 시행사에게 대여하고, 시행사는 4억 원을 입금받음과 동시에 원고 등 4인에게 5개 세대를 분양해주고, 이와 별도로 대여금액 4억 원은 금융기관의 기성고 지급시에 1억 원씩 4회에 걸쳐 4인의 수분양자에게 지급한다.

○ 만일 시행사 등 분양자가 위 4인의 수분양자의 분양권이전 등에 대한 합의이행약정을 위반할 경우에는 모든 민·형사상의 책임은 분양자인 시행사를 비롯하여 시공사, 보증인들이 연대하여 책임을 지기로 하되, 4인의 수분양자가 시행사에게 대여하였던 대여금 4억 원과 이에 대한 손해배상금조로 4억 원을 포함하여 8억 원 및 이중 4억 원에 대하여 대여한 날 익일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급한다.

3) 피고의 아들인 F은 2016. 7. 25.경 원고에게 당시 F 소유의 용인시 처인구 G 임야 661㎡(이하 '이 사건 임야'라 한다)에 관하여 이 사건 공정증서 상의 채권 중 200,000,000원 부분을 피담보채권으로 하여, 채권자 원고, 채무자 F, 채권최고액 240,000,000원의 근저당권(이하 '제1근저당권'이라 한다)을 설정해 주었다. 위 임야의 시가는 2018. 8. 6.을 기준으로 64,778,000원이다.

4) 이후 D는 위 공정증서에서 정한 5세대 분양권 이전의무 및 대여금 반환 및 같은 금액의 손해배상금 지급의무를 이행하지 아니하였다.

나. 원고와 C 사이의 지급명령 및 민사판결 확정

1) 이후 원고는 C을 상대로 전주지방법원에 이 사건 대여금 200,000,000원의 반환을 구하는 지급명령을 신청하여 2022. 3. 7. 위 법원으로부터 'C은 원고에게 이 사건 대여금 200,000,000원 및 이에 대한 2016. 7. 23.부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령(2022차전1817호, 이하 '이 사건 지급명령'이라 한다)을 발령받았고, 2022. 4. 7. 위 지급명령이 확정되었다.

2) 원고는 2022. 3. 8. C, D 등을 상대로 이 사건 공정증서에 따른 대여 원금 200,000,000원과 손해배상금 200,000,000원의 지급을 구하는 소송을 제기하여 2023. 4. 12. 'D 등은 원고에게 400,000,000원과 그에 대한 2016. 7. 23.부터의 지연손해금을 지급하고, C은 위 금원 중 손해배상금 200,000,000원과 그에 대한 2022. 4. 7.부터의 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결(2022가단7589호, 이하 '관련 민사판결'이라 한다)을 선고받았고, 그 무렵 위 민사판결이 그대로 확정되었다.

다. C의 별지 기재 부동산 취득 및 소유권 이전 등

1) C은 2018. 5. 18. H으로부터 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 205,000,000원에 매수하여 2018. 5. 30. 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 I조합에게 위 부동산에 관하여 채권최고액 180,000,000원, 채무자 C의 근저당권(이하 '제2근저당권'이라 한다)을 설정해주었다.

2) C은 2018. 8. 7. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2018. 8. 6. 매매예약(이하 이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었고, 2019. 5. 21. 피고와 사이에 'C이 피고에 대한 대여금 채무(110,500,000원) 중 70,000,000원의 변제에 갈음하여 피고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전해 주고, 피고가 제2근저당권의 피담보채무(150,000,000원)를 승계한다'는 내용의 대물변제계약(이하 '이 사건 대물변제계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) C은 2019. 5. 27. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 대물변제계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 위 부동산에 마쳐져 있던 피고 명의의 이 사건 가등기가 혼동으로 말소되었다. 이후 피고는 2021. 6. 9. J조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채무자 C, 채권최고액 60,000,000원의 근저당권(이하 '제3근저당권'이라 한다)을 설정해 주었다.

4) 한편, 이 사건 대물변제계약에 따라 이 사건 부동산의 소유권이 피고에게 이전될 당시 남아 있던 제2근저당권의 피담보채무(채권자 I조합)는 합계 135,542,922원이고, 이 사건 부동산의 2024. 7. 23. 기준 시가는 245,000,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 을 제1호증의 각 기재, 감정인 K에 대한 감정촉탁결과, J조합에 대한 금융거래정보제공명령 결과, 태안군청에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 존재

1) C과 피고 사이에 2018. 8. 7. 이 사건 매매예약 및 2019. 5. 21. 이 사건 대물변제계약이 체결되었음은 앞서 본 것과 같고, 기초사실에 의하면, 원고가 2016. 7. 19. 주채무자인 D, 연대보증인인 C 등과 사이에 이 사건 공정증서에 기재된 대여금약정 및 연대보증약정을 체결하고, 그에 따라 2016. 7. 22. C에게 대여금 200,000,000원을 지급함으로써 원고의 C에 대한 위 대여금 200,000,000원 및 그에 대한 지연손해금 상당의 연대보증채권이 발생하였고, D가 변제기인 2017. 3. 31.까지 원고에게 위 대여금을 반환하지 아니함으로써 같은 날 원고의 C에 대한 위 대여금과 같은 금액의 손해배상채권이 발생한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 매매예약 및 대물변제계약 체결 당시 이미 원고의 C에 대한 연대보증금 채권 합계 400,000,000원과 그에 대한 지연손해금 채권이 존재하였다고 할 것이므로, 원고의 위 연대보증채권은 사해행위취소 청구의 피보전채권이 된다.

2) 이에 대하여 피고는 원고의 C에 대한 채권은 이 사건 지급명령 및 관련 민사 판결이 확정된 2022. 3.경 이후에 발생하였으므로, 이 사건의 피보전채권이 될 수 없다는 취지로 주장하나, 채권자와 연대보증인이 연대보증약정을 체결하고, 그 연대보증약정에서 정한 주채무가 실제로 발생하면,

주채무자의 채무불이행 여부와 무관하게 그 연대보증채권이 성립한다고 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. C의 무자력 및 사해행위의 성립

1) C의 무자력 앞서 든 각 증거, 법원행정처에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 이 사건 매매예약 및 이 사건 대물변제계약 체결 당시 일반채권자들에 대한 공동담보가치가 약 70,000,000원(시가 205,000,000원-제2근저당권의 피담보채무 135,542,922원)에 불과한 이 사건 부동산 외에 다른 적극적 재산을 보유하고 있지 아니하였던 반면에, 위 제2근저당권의 피담보채무 외에도 원고에 대하여 이 사건 공정증서 상의 연대보증금채무, 피고에 대하여 110,500,000원의 대여금 채무 등 적극적 재산을 훨씬 초과하는 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정된다. 따라서 C은 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결당시 채무초과 상태에 있었음이 넉넉히 인정된다.

2) 사해행위의 성립 가) 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는, 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌는가 하는 특별한 사정이 없는 한, 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자, 수익자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나) 이 사건에서 보건대, C이 채무초과 상태에서 피고와 사이에 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분하는 내용의 이 사건 매매예약 및 이 사건 대물변제계약을 체결하였음은 앞서 본 것과 같으므로, 위 매매예약과 대물변제계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 원고에 대한 사해행위 해당하고, 채무자인 C과 수익자인 피고의 사해의사 역시 추정된다.

다. 피고의 선의의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는 2016. 1.경부터 2016. 12.경까지 사이에 C에게 110,500,000원을 대여하였으나 C로부터 위 대여금을 변제받지 못하고 있던 중 피고의 요청으로, 위 대여금 중 70,000,000원 부분의 대물변제로 제2근저당권의 피담보채무 150,000,000원을 승계하는 조건으로 C로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받았다. 이와 같이 이 사건 부동산의 대가에

같음하여 지급된 것으로 볼 수 있는 위 합계금 220,000,000원은 당시 위 부동산의 시가에 부합되는 정상적인 금액이고, 원고와 C 사이의 관계에 대해 전혀 알지 못했으므로, 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 보아야 한다.

2) 판단 가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 참조).

나) 이 사건에서 보건대, 을 제2호증의 기재에 의하면, 피고가 2016. 1.경부터 같은 해 12.경까지 C에게 십 수회에 걸쳐 990,000원에서 10,000,000원까지의 금액을 송금한 사실은 인정되나, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 사정들 즉, ① 피고의 아들인 F이 2016. 7. 25.경 원고에게 이 사건 임야에 관한 채무자를 피고로 하는 제1근저당권을 설정해 주었는데, 당시 이미 피고와 C이 친밀한 관계를 유지하고 있었을 것으로 보이는 점, ② 피고가 C에게 110,500,000원을 실제로 대여하였다고 볼만한 객관적인 자료도 없을 뿐만 아니라, 설령 피고의 주장이 사실이라고 하더라도, 당시 C은 피고에게 위 대여금을 변제할 수 없을 정도로 어려운 상황에 처해 있었던 점, ③ 피고는 이 사건 대물변제계약 후인 2021. 6. 9. C을 위해 J조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채무자 C, 채권최고액 60,000,000원의 제3근저당권을 설정해 주었는데, C이 피고에게 위 대여금 채무도 변제하지 못하고 있는 상황에서 피고가 다시 C을 위해 물상보증인이 되어 주었다는 것도 쉽게 납득하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

라. 원상회복의 방법 및 사해행위 취소의 범위

1) 원상회복 방법 가) 민법 제406조 제1항에 따라 채권자의 사해행위 취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일

원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 한다. 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 따라서 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결, 대법원 2006. 12. 7. 선고 2004다54978 판결 등 참조).

나) 이 사건에서 보건대, C이 2019. 5. 27. 피고에게 위 대물변제계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 이 사건 가등기가 혼동으로 말소되었으며, 이후 피고가 2021. 6. 9. J조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채무자를 C, 채권최고액을 60,000,000원으로 하는 제3근저당권을 설정해 주었음은 앞서 본 것과 같다.

다. 나아가 이 사건에서 원고는 사해행위 이후 이 사건 부동산에 제3근저당권이 설정되었음을 이유로 가액배상을 구하고 있으므로, 이 사건 매매예약 및 이 사건 대물변제계약은 이 사건 부동산의 시가에서 일반채권자의 공동담보로 제공되지 않은 제2근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

2) 사해행위 취소 및 가액배상 범위 가) 사해행위취소의 범위는 피보전채권액을 한도로 하므로, 가액배상의 경우에도 그 배상액은 취소채권자의 채권액 범위 내로 제한된다. 또한, 취소 및 가액배상은 이 사건 변론종결 당시 채권자인 원고의 피보전채권액과 사해행위 목적물인 이 사건 부동산의 공동담보가액을 비교하여 그중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

나) 이 사건에서 보건대, 이 사건의 변론종결일에 가까운 2024. 7. 25. 현재 이 사건 부동산의 시가가 245,000,000원이고, 이 사건 대물변제계약 당시 위 부동산에 설정되어 있던 제2근저당권의 피담보채권액의 원리금이 합계 135,542,922원임은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 109,457,078원(=245,000,000원-135,542,922원)이다. 그런데, 원고의 C에

대한 채권액은 그 원금만 400,000,000원이고, 위 금액에서 담보로 제공되었던 이 사건 임야의 시가64,778,000원을 공제한 금액도 위 공동담보가액을 훨씬 초과하는 금액이므로, 이 사건의 사해행위 취소 및 가액배상은 원고의 피보전채권액과 이 사건 부동산의 공동담보가액 중 적은 금액인 위 공동담보가액 109,457,078원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

마. 소결론

따라서 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매예약과 이 사건 대물변제계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하므로, 각 위 공동담보가액 109,457,078원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 109,457,078원과 이에 대하여 사해행위 취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일의 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이용희

별지